

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, abril de 2013					
Código del Proyecto	1.12.06					
Denominación del Proyecto	Rehabilitación La Boca					
Período examinado	Año 2011					
Programas auditados	105, Proyectos 0 Créditos La Boca, 1 Obras la Boca y 2 Recuperación de Conventillos.					
Unidad Ejecutora	290, Instituto de Vivienda de la Ciudad, Gerencia de Desarrollo Habitacional, Subgerencia de Intervención Social.					
Objetivo de la auditoría	Evaluar en términos de eficiencia, eficacia y economía el cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos, la adecuación de los recursos afectados al programa y la normativa vigente.					
Presupuesto (expresado en pesos)	Ejecución Presupuestaria					
	Programa N° 105 – Rehabilitación La Boca					
	Juris	UE	Prog	Concepto	ORIGINAL reconducido	Sancionado Ley 3753
20	290	105	Rehabilitación La Boca	\$ 11.152.000	\$ 145.375.000	\$ 36.332.136
	Fuente: crédito sancionado y vigente informado por la OGEPU en respuesta a las notas AGCBA N° 562/12 Y N° 768/12 (fuente de información SIGAF).					
Alcance	<p>Objetivos Específicos Planificados.</p> <p><u>Objetivo Específico 1:</u> Antecedentes de las políticas públicas aplicadas. Intervenciones relevantes de la AGCBA y Defensoría del Pueblo de la Ciudad. Problemática a diciembre 2011.</p> <p><u>Objetivo Específico 2:</u> Responsables del Programa. Planificación y ejecución del Pp 105, año 2011. Ejecución de obras a través de otros programas presupuestarios.</p> <p><u>Objetivo Específico 3:</u> Análisis y Evaluación del Pp 105 por Proyecto: Proyecto 0 “Créditos La Boca”; Proyecto 1, “Obras en Casa Amarilla”; Proyecto 2 “Recuperación de Conventillos”.</p> <p><u>Objetivo Específico 4:</u> Visitas a Conventillos y Hogares de Tránsito.</p> <p><u>Objetivo Específico 5:</u> Resultados del Programa de Rehabilitación del Hábitat del Barrio de la Boca (PRHBLB) a diciembre 2011.</p>					
Período de desarrollo de tareas de auditoría	Las tareas de campo de la presente auditoría se iniciaron el 2 de febrero de 2012 dándose por terminadas el 29 de junio del mismo año.					
Principales Observaciones	<p>Se transcriben las observaciones más relevantes del Informe:</p> <p>1. Inadecuada descripción y planificación del Programa Presupuestario que se manifiesta en:</p> <p>a) Descripción del Problema actual. El Programa presupuestario 105 no presenta una descripción adecuada a la</p>					

	<p>realidad toda vez que fundamenta su accionar en una descripción generalizada de “los problemas habitacionales de los habitantes de los conventillos”, vigente desde que se compraron los conventillos en las décadas pasadas y se iniciaron las primetas operatorias, sin definir a la actualidad aspectos concretos y obras necesarias en inmuebles que pertenecen al Estado.</p> <p>Esto se verifica y ratifica con la Resolución de la Defensoría del Pueblo de la ciudad N° 1965/2010 y la Acción de Amparo presentada, que determinaron un cambio radical en la planificación.</p> <p>b) La meta definida como “familia beneficiaria”. La descripción de la meta en “familias beneficiadas”, es inadecuada toda vez que el organismo tiene como “elemento de producción” la vivienda y en este programa en particular, la cantidad de inmuebles a recuperar debería ser la medida adecuada y el escenario posible a modificar.</p> <p>Esta definición de meta pone fuera de la ejecución el producto primario del IVC, y a su vez se pierde de vista la recuperación del patrimonio existente que diera origen a toda la política pública aplicada en los conventillos desde sus comienzos.</p> <p>c) El 100% de las obras de recuperación se realizaron bajo la modalidad del Legítimo Abono.</p> <p>2. Bajo nivel de eficiencia y eficacia entre el presupuesto sancionado y el crédito vigente que se verifica principalmente en el alto grado de modificación presupuestaria entre el presupuesto sancionado y el crédito vigente (-75%). Esto puede manifestarse como consecuencia de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La inadecuada planificación y descripción de las obras a desarrollar. • Como una valorización institucional desmedida de lo que el programa con sus recursos puede desarrollar. <p>3. Inadecuada valorización y distribución de los recursos económicos en función de las necesidades reales. Esto se verifica en la ejecución del Proyecto 2 “Recuperación de conventillos “. En este sentido, lo ejecutado a través de los Programas 105, 9, 109 y 106 demuestra que si bien es alto el porcentaje ejecutado en obras (84% del total):</p> <ul style="list-style-type: none"> • El 64% se destinó al edificio de Arzobispo Espinosa 351 edificio que, estando terminado, el IVC desconoce su destino final. • El 14% se destinó a la ejecución de servicios de emergencia por el incendio en HT Olavarría 986 y el 2% restante en un proyecto para Coronel Salvadores 825/827/829. <p>4. Falta de documentación integral e integrada de todas las actividades (obras/ servicios) que desde distintas áreas del IVC se realizan en los Conventillos y HT de la Boca. La</p>
--	--

	<p>información primaria suministrada por los responsables del área no demostró en su totalidad todas las acciones desarrolladas por el IVC en los conventillos.</p> <p>Así, por ejemplo, las obras de recuperación devengadas a través de otros programas presupuestarios fueron conocidas por la AGCBA, a través del relevamiento de las Actas de Directorio del IVC. Esto es así porque las mismas no se realizaron bajo la responsabilidad del PRHBLB.</p> <p><u>Proyecto 0 Créditos La Boca</u></p> <p>5. Falta de integridad en la información suministrada por el IVC y por la Dirección General Operativa Notarial. Esto se verificó en la diferencia de datos suministrados por ambas reparticiones ante el mismo requerimiento (escrituras del período 2011 y escrituras otorgadas desde el 2008).</p> <p><u>Proyecto 1 Obras La Boca (Casa Amarilla)</u></p> <p>6. Las inhibiciones previstas en el Pliego de Condiciones Generales, numeral 1.2.6 inciso D) restringen las oportunidades de presentación de diversos oferentes.</p> <p>7. Incumplimiento de la normativa vigente art. 4º Ley de Obras Públicas 13.064, Ley CABA 1747 y Documentación requerida por el GCBA, Registro de Planos de Obra Nueva y Ampliación.</p> <p><u>Proyecto 2 “ Recuperación Conventillos”</u></p> <p><u>Obras de Mantenimiento</u></p> <p>8. Bajo nivel de integridad en la información suministrada por la Gerencia de Logística en la ejecución de las obras de mantenimiento. Esto se verifica en la falta de información disponible y en las contradicciones de las respuestas enviadas.</p> <p>9. Incumplimiento del circuito informado por la Gerencia de Logística en la ejecución de las obras de mantenimiento. De las carpetas solicitadas no se verificó ningún informe final tal como se describe en el procedimiento.</p> <p>10. Inexistencia de registros disponibles de los recursos aplicados en la ejecución de las obras de mantenimiento.</p> <p><u>Obras de Recuperación devengadas al Pp 105.</u></p> <p>Arzobispo Espinosa 351.</p> <p>11. Problemas generales de Funcionalidad, Técnicos y Constructivos verificados en la visita del 4 de julio 2012 (Ver Anexo Fotográfico del presente Informe). Cabe marcar que el proyecto original incumple la normativa vigente del Código de la Edificación respecto a las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir los locales destinados a vivienda, como así</p>
--	---

	<p>tampoco ha sido aprobado por la Gerencia Técnica del IVC.</p> <p><u>De las obras de recuperación en conventillos.</u></p> <p>Pedro de Mendoza 2393. “Trabajo realizado en inmueble sito en Pedro de Mendoza material y mano de obra para la realización de 400 m2 de techo para el conventillo de referencia”.</p> <p>12. Pago de tareas no correspondidas por el trabajo efectivamente realizado. Esto se verifica en lo expresado por la inspección, la visita realizada por el equipo auditor de la AGCBA y el hallazgo de auditoría informado en el punto b.3) del título 3.3 apartado 5.3 Objetivo Específico 3 del presente Informe.</p> <p>Nota 6848/2011. Honorarios profesionales por anteproyecto solicitado para la calle Salvadores 825/829. Monto \$ 39.600. Nota 12539/2011 Pago de Estudio de suelos y cálculo estructural. Proyecto Coronel Salvadores 825/831 Monto \$ 26.257.</p> <p>13. Los trabajos abonados a través de este legítimo abono, a criterio de esta AGCBA carecen de legitimidad por los siguientes aspectos.</p> <p>1) El inmueble de referencia pertenece al PRHBLB. De modificarse su destino debiera realizarse a través de la aprobación del Directorio del IVC. En consecuencia, la Gerencia General no puede solicitar un proyecto para un inmueble de otra operatoria (Ley 341)¹.</p> <p>2) El anteproyecto entregado por la profesional y aceptado por el organismo no cumple con la normativa vigente del Código de Planeamiento Urbano ni del Código de la Edificación en sus aspectos más esenciales.</p> <p><u>Visita a conventillos y HT².</u></p> <p>14. En la visita surgieron aspectos a ser observados:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Falta de matafuegos y/o instalaciones contra incendios. • Falta de puesta a tierra de acuerdo a los elementos de peligrosidad según cálculo por matriculado. • Precariedad de las instalaciones eléctricas. • Desagües cloacales desbordados y tapas de cámaras rotas. • Filtraciones y/o humedad en las paredes. • Deficiencias estructurales con riesgos potenciales de colapso. • Baños y zonas de piletas para lavado inadecuados para las condiciones de salubridad.
--	--

¹ Cabe señalar que quienes habitaban Cnel Salvadores, fueron trasladados en el año 2005 al Hogar de Tránsito sito en la Avda. Brasil 1340, con fecha de 16 de diciembre del 2005 y continúan a la espera de su mudanza definitiva a Cnel. Salvadores.

² El equipo de auditoría visitó los siguientes Conventillos y HT: Arzobispo Espinosa 351, HT 20 de septiembre 332, HT Martín Rodríguez 559/561, Rocha 1031/1033, Pedro de Mendoza 2393, Cerri 1150, Palacios 744, Irala 1935.

	<ul style="list-style-type: none"> • Desprendimiento de revoques en techos y paredes. • Las escaleras no cumplen en su mayoría las mínimas normas de seguridad, precarias y a veces sin barandas. • Los apuntalamientos o refuerzos de estructuras, pasan a ser de provisorios a definitivos. • Acumulación de escombros o materiales de construcción. • Nivelación de patios contra pendientes. • Pasillos oscuros y en mal estado. • Falta grifos de acuerdo a la población de las viviendas. • Balcones internos y externos con pisos y barandas en muy mal estado. • Terrazas con ondulaciones y/o poca caída a los desagües.
<p>Conclusiones</p>	<p>En términos generales, el modelo de gestión institucional del programa presenta hace varios periodos serias debilidades expresadas principalmente en el escaso cumplimiento de sus propios objetivos, bajo grado de ejecución y en escasos resultados: Alvar Núñez 245 en el año 2012 es la primera obra terminada después de aproximadamente 15 años de finalizados los conventillos anteriores de Brandsen 626 y 660, Palos 460 y Suárez 501, mientras persisten las condiciones de habitabilidad precarias ya expuestas por la AGCBA en el año 2005. Los principales hallazgos han tenido que ver con la inadecuada planificación, acorde a las necesidades reales de habitabilidad deficitaria presentada por los conventillos y HT que ya fuera presentada por la AGCBA (año 2005) y la Defensoría del Pueblo de la Ciudad (año 2010), entendiéndose en este sentido que el estado debe cumplir con los preceptos que hacen a la vivienda digna, es decir “aquella que comprende el ingreso a una vivienda segura y salubre, y a los servicios básicos indispensables para el bienestar físico, psicológico, social y económico del ser humano. Durante el periodo 2011 la ejecución del Programa 105 fue de \$16.637.941,28 sobre el crédito vigente informado de \$ 36.332.136,00. Es decir el 45,79% mostrando una sub ejecución del 54,21%. Mientras en este contexto, se destinaron los mayores porcentajes del crédito vigente y ejecutando a obras que no pertenecen al Programa, como se las viviendas en Casa Amarilla y a un edificio en particular ubicado en Arzobispo Espinosa 351, que fuera construido en 2007, fuera de toda norma y cumplimiento administrativo por parte del organismo y que en la actualidad no tiene definido su destino final. El hecho trágico del incendio en Olavaria 698 y la intervención de la justicia a partir de la Acción de Amparo obligó al desarrollo de una nueva planificación que contempla hacia el año 2014 la terminación de la puesta en valor de los actuales conventillos pertenecientes al IVC desde la década del 80/90, lo cual debería ser seguido y monitoreado por la AGCBA. Asimismo se advierte la recurrente utilización de la figura del legítimo abono y de los Decretos 556/10 y 752/10 alegando necesidad y urgencia antes situaciones</p>

“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”

	<p>históricas y obras claramente planificables. Cabe destacar que estos instrumentos de excepción no fueron previstos para la gestión de obras, sino para autorizar pagos, entregas y transferencias de fondos, reintegros y devoluciones de impuestos, derechos y tasas para liquidar haberes y para aprobar rendiciones de cuentas. Finalmente considerando los hallazgos detectados el Colegio de Auditores resuelve remitir el presente Informe a la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los fines del artículo 21 de la Ley 1218.</p>
--	---